



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000343583

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000526-32.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RODRIGO PEREIRA DA SILVA, é apelado BEGÔNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), SIMÕES DE VERGUEIRO E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 7 de abril de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1000526-32.2023.8.26.0005 - São Paulo

Apelante: Rodrigo Pereira da Silva

Apelado: Begônia empreendimentos imobiliários spe ltda

Foro Regional de Itaquera

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Sueli Juarez Alonso**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 255

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E TUTELA DE URGÊNCIA. Compromisso de compra e venda. Entrega das chaves do imóvel. Impossibilidade. Subsistência de saldo devedor quanto às parcelas do compromisso, tanto daquelas referentes ao aporte da entrada com recursos próprios, quanto das parcelas do financiamento, que vêm sendo suportadas pela apelada, na qualidade de garantidora do contrato. Contrato de financiamento bancário que não apaga as obrigações contraídas pelo comprador perante a vendedora. Lícitude da retenção de chaves em caso de inadimplência. Art. 476 do CC e art. 52 da Lei nº 4.591/64. Teoria do adimplemento substancial não aplicável. Não há fundamento jurídico para a indenização por lucros cessantes, pois a falta de imissão na posse decorreu exclusivamente da inadimplência do adquirente. Sentença de improcedência mantida, majorada a verba honorária, nos termos do art. 85, §11, do CPC (Tema 1059/ STJ), ressalvada a isenção e suspensão decorrentes da gratuidade. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 499/503, que julgou improcedente ação de imissão de posse, condenando o autor a arcar com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, ressalvada a justiça gratuita.

Apela o autor sustentando que quitou cerca de 87,24% do preço e o imóvel já se encontra em seu nome, haja vista o contrato de financiamento, de modo que ilícita a retenção das chaves pela vendedora. Afirma, ademais, que a situação lhe impôs dano moral, motivo por que merece ser indenizado, bem como indenizado pelos lucros cessantes.

Recurso tempestivo, dispensado o apelante do recolhimento do preparo.

Contrarrazões às fls. 529/535.

É o relatório. Passo a votar.

Inicialmente, não passou despercebido por este relator que houve oposição de julgamento virtual formulado pela apelada (fls. 540). No entanto, considerando que é caso de não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

provimento da pretensão, não há utilidade no pleito e tampouco prejuízo à apelada na realização de julgamento virtual.

Acrescento que há muitos feitos aguardando pauta para julgamento presencial, de modo que, atendendo-se o princípio da racionalização da justiça e da celeridade processual, o recurso irá a julgamento virtual.

O inconformismo não prospera.

Alega o apelante que pagou substancialmente o preço do imóvel objeto de compra e venda com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal e por isso faz jus ao recebimento das chaves.

Incontroverso, contudo, que ainda resta saldo a pagar à vendedora, através de recursos próprios do comprador, bem como o comprador está inadimplente quanto às parcelas do financiamento, que vêm sendo pagas pela incorporadora, na qualidade de fiadora. Conforme cláusula contratual expressa, a imissão do comprador na posse do imóvel está condicionada ao pagamento total do preço:

“CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

Parágrafo Primeiro: Para se habilitar a receber as chaves e a transferência da posse da unidade autônoma, o Comprador deverá:

a) Ter feito o pagamento da TOTALIDADE DO VALOR CONTRATADO e, por consequência estar com condição de adimplência com respeito às parcelas de aporte de recursos próprios.

b) Ter feito o pagamento, acrescido dos encargos por atraso nele previstos, de quaisquer parcelas referentes aos encargos que a CAIXA lança, mensalmente na conta corrente do Comprador, e que, por não ter sido adimplidas por esse último em seu devido vencimento, foram debitadas pela CAIXA na conta da Vendedora, à título de solidariedade de garantia de pagamento.

c) Estar em condição de adimplência com a CAIXA de modo que essa última efetue o pagamento do valor remanescente do financiamento concedido.” (fls. 173)

Essa disposição contratual, expressa e de livre negociação, não pode ser tida como abusiva, pois respaldada pela lei e visa, justamente, resguardar o adimplemento integral das obrigações assumidas.

Ora, consta dos autos que o apelante não adimpliu a vasta maioria de suas obrigações contratuais, o que foi a causa determinante para a não liberação das chaves na data inicialmente prevista, conforme reforçado pela propositura de ação de execução ajuizada pela ré em desfavor do autor, inclusive com deferimento de penhora sobre os direitos aquisitivos pertencentes ao autor, exatamente em razão da inadimplência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vale aqui mencionar os artigos 476 do Código Civil e 52 da Lei 4.591/64, respectivamente, *in verbis*:

“Art. 476: Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”.

“Art. 52: Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador”.

Assim, se o autor encontra-se inadimplente a retenção de chaves se afigura lícita, a teor do art. 476 do Código Civil e art. 52 da Lei nº 4.591/64.

Em outras palavras, a alegação de que a retenção das chaves seria injustificada não encontra respaldo, pois o inadimplemento do apelante foi decisivo para a não realização da entrega na data prevista.

Consequentemente, o pedido de indenização por lucros cessantes, em 0,5% do valor de mercado do imóvel, carece de amparo fático e jurídico, já que a eventual ausência de utilização da unidade, decorrente da demora na entrega, não pode ser atribuída à conduta da apelada, mas à inadimplência reiterada do apelante, que descumpriu suas obrigações do contrato de venda e compra, pois o apelante além de estar em débito com 13 das 23 parcelas previstas no item 3.2.1.b do contrato; não pagou uma das parcelas previstas no item 3.2.1.c, referentes ao aporte com recursos próprios (fls. 162), e não quitou 19 prestações do financiamento contraído junto à CEF, estas pagas pela apelada, na condição de garantidora do contrato de financiamento.

Nesse cenário, nem mesmo a invocação do adimplemento substancial socorre o promissário comprador.

Nesse sentido, seguem alguns julgados do E. TJSP em casos análogos:

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. Partes que firmaram Instrumento de Venda e Compra de lote em setembro/2009. Alegada inadimplência de parcelas acordadas por parte dos adquirentes. Sentença de parcial procedência, com a rescisão do contrato e devolução de 80% dos valores pagos, reintegrando a parte autora na posse do imóvel, bem como com a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais pelo uso do bem desde a sua inadimplência até a entrega definitiva do bem. Irresignação de ambas as partes. PEDIDO DE CONCESSÃO DE JUSTIÇA GRATUITA. Deferimento da justiça gratuita aos réus-recorrentes. Circunstâncias pessoais demonstradas que autorizam a concessão da benesse. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Pretensão de rescisão do contrato. Incidência do prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. Prazo que começa a fluir a partir do dia do vencimento da última parcela da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dívida, conforme decidido pelo C. STJ. DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. Inaplicabilidade. Pagamento de 68% das parcelas do bem. Comprador que não pagou a integralidade do preço do imóvel não pode exigir a entrega das chaves, sob pena de violar a regra do art. 476, CC e o princípio da boa-fé, retirando da vendedora o instrumento eficaz para garantir o cumprimento das obrigações do comprador. RETENÇÃO. 20% dos valores pagos. Rescisão por culpa dos compradores. Possibilidade de retenção de parte dos valores pagos. Inteligência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça e Súmula 543 do E. STJ. Percentual de retenção bem arbitrado na origem. TAXA DE FRUIÇÃO. Descabimento. Lote não edificado que possui o condão de afastar o dever de indenizar. Tese firmada no sentido de ser incabível a condenação ao pagamento de taxa de fruição para imóveis não edificados (info 718 STJ). Sentença mantida em parte. Recurso da autora desprovido, enquanto o dos réus provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1042391-28.2021.8.26.0224; Relator: Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023).

Compromisso de compra e venda. Entrega das chaves do imóvel. Impossibilidade. Subsistência de saldo devedor quanto às parcelas do compromisso. Contrato de financiamento bancário que não apaga as obrigações contraídas pela compradora perante a vendedora. Lícitude da retenção de chaves em caso de inadimplência. Art. 476 do CC e art. 52 da Lei nº Lei nº 4.591/64. Teoria do adimplemento substancial não aplicável. Ação improcedente. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1032166-73.2021.8.26.0506; Relator: Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024).

A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO NA POSSE. INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO PARCIAL DO CONTRATO. INADIMPLEMENTO. RELEVÂNCIA. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. INAPLICABILIDADE NA ESPÉCIE. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O uso do instituto da substancial performance não pode ser estimulado a ponto de inverter a ordem lógico-jurídica que assenta o integral e regular cumprimento do contrato como meio esperado de extinção das obrigações.

2. Ressalvada a hipótese de evidente relevância do descumprimento contratual, o julgamento sobre a aplicação da chamada "Teoria do Adimplemento Substancial" não se prende ao exclusivo exame do critério quantitativo, devendo ser considerados outros elementos que envolvem a contratação, em exame qualitativo que, ademais, não pode descurar dos interesses do credor, sob pena de afetar o equilíbrio contratual e inviabilizar a manutenção do negócio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

3. *A aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial exigiria, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários (critérios adotados no REsp 76.362/MT, QUARTA TURMA, j. Em 11/12/1995, DJ 01/04/1996, p. 9917).*

4. *No caso concreto, é incontroverso que a devedora inadimpliu com parcela relevante da contratação, o que inviabiliza a aplicação da referida doutrina, independentemente da análise dos demais elementos contratuais.*

5. *Recurso especial não provido (STJ, REsp 1581505/SC, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 28/09/2016).*

Portanto, conclui-se que a inadimplência do apelante, comprovada nos autos, foi a causa exclusiva do atraso na entrega das chaves, estando a conduta da incorporadora estritamente amparada pela cláusula contratual e pelo dispositivo legal invocado (art. 52 da Lei nº 4.591/64).

Dessa forma, o caso é de manutenção da r. sentença de improcedência por seus próprios fundamentos.

Quanto à honorária recursal, sob Tema Repetitivo 1059 do C. Superior Tribunal de Justiça (REsp's nº 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.864.633/RS), julgado em 09/11/2023, formou-se a seguinte tese jurídica de eficácia vinculante: “*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85 §11 do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85 §11 do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento, limitada a consectários da condenação*”; assim, em razão do improvimento do recurso, majora-se a verba honorária para 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, observados os efeitos decorrentes da concessão da assistência judiciária.

Por fim, sedimentado entendimento de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento, ficando, então, consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Por todo o exposto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator